Deutscher Bundestag
7. Wahlperiode

Drucksache 7/5374

11. 06. 76

Sachgebiet 23

Antrag*)

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (15. Ausschuß)

zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz — WoModG) — Drucksache 7/4550 —

zu dem vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (Wohnungsmodernisierungsgesetz — WoModG) — Drucksache 7/4551 —

A. Zielsetzung

Die bessere Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen ist auch weiterhin eine öffentliche Aufgabe. Sie läßt sich nicht mehr allein durch den Bau von Sozialwohnungen und durch die städtebauliche Sanierung überständiger Gebiete lösen. Von gleichrangiger Bedeutung ist die Modernisierung der älteren Wohnungen.

Für die Modernisierung kommen die meisten Wohnungen in Betracht, die in den Jahren vor der Währungsreform gebaut worden sind. Aber auch ein Teil der bis in die 60er Jahre gebauten Wohnungen entspricht nicht den Anforderungen an die „gute Wohnung". Ihre Modernisierung ist ohne öffentliche Hilfe in absehbarer Zeit nicht in ausreichendem Umfang zu erwarten.

Ziel der Gesetzesvorlage ist es, durch die öffentliche Förderung der Wohnungsmodernisierung zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zugleich zur Erhaltung von Städten und Gemeinden beizutragen.

---

*) *Bericht der Abgeordneten Dr. Klein (Stolberg) und Krockert folgt.*

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 56, Telefon (0 22 21) 36 35 51

B. Lösung

Die vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfohlene Fassung eines Wohnungsmodernisierungsgesetzes sieht vor, daß Bund und Länder die notwendigen finanziellen Hilfen in Form von Aufwendungszuschüssen, unter bestimmten Voraussetzungen auch in Form von Darlehen zu den Kosten, für die Modernisierung gewähren. Die Förderung ist der Höhe nach so zu bemessen, daß die Erhöhung der Mieten für den Mieter tragbar ist und in einem angemessenen Verhältnis zur Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen steht. Die Förderung der Modernisierung erstreckt sich auch auf die Wohngebäude und die zugehörigen Grundstücke sowie deren unmittelbare Umgebung. Darüber hinaus sind in einem bestimmten Umfang auch Instandsetzungsmaßnahmen förderungsfähig, wenn anderenfalls der Modernisierungszweck nicht zu erreichen ist.

Abweichend von der Regierungsvorlage sieht die vom Ausschuß beschlossene Fassung vor, daß die öffentlichen Förderungsmittel grundsätzlich je zur Hälfte in von den Gemeinden zu bestimmenden Schwerpunkten und außerhalb von Schwerpunkten eingesetzt werden. Mit Vorrang sind dabei u. a. solche Wohnungen zu fördern, wenn sie besonders modernisierungsbedürftig sind, weil sie nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen, wenn es sich um aus denkmalspflegerischer Sicht erhaltenswerte Gebäude handelt oder wenn sich aus den Wohnverhältnissen ergebende soziale Härten zu beseitigen sind. Eigentümer, die zur Einsparung von Kosten Modernisierungsvorhaben nach gemeinsamem Plan durchführen, sollen bevorzugt werden.

Um die Modernisierungsanreize des vorliegenden Gesetzes noch zu verstärken, hat der Ausschuß davon abgesehen, die öffentliche Förderung von besonderen Belegungs- und Zweckbestimmungsbindungen abhängig zu machen. Die öffentliche Förderung ist lediglich mit einer Mietpreisregelung dahin gehend verknüpft, daß im Anschluß an die Modernisierung die nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe zulässige Mieterhöhung auf der Basis der zuletzt vor der Modernisierung vereinbarten Miete abzüglich der gewährten öffentlichen Subvention geltend gemacht werden kann.

Der Ausschuß hat in seiner Mehrheit weiter davon abgesehen, durch eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches allgemein die Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen zu erweitern. Statt dessen ist eine erweiterte Duldungsverpflichtung lediglich für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen, um dadurch die Zielsetzungen dieses Gesetzes zu unterstützen.

C. Alternativen

Der Gesetzentwurf des Bundesrates, der mit der vom Ausschuß empfohlenen Vorlage für erledigt erklärt wird, ist bei den Ausschußbeschlüssen weitgehend berücksichtigt.

Mehrheitsbeschluß bei Stimmenthaltung der Ausschußminderheit.

D. Kosten

Die Kosten der Durchführung des Gesetzes halten sich in dem Rahmen, der jeweils durch das Haushaltsgesetz des Bundes festgelegt und vorab durch die mittelfristige Finanzplanung abgesteckt ist. Sie entsprechen damit den Kosten, die auch bei der Fortführung der Modernisierungsprogramme nach den bisherigen Richtlinien zu erwarten sind. Zusätzliche Kosten entstehen nicht.

Die Haushalte der Länder werden ebenfalls nur mit den Ausgaben belastet, die zur Fortführung der Modernisierungsprogramme 1974 und 1975 eingeplant sind.

Den Gemeinden werden keine zusätzlichen Kosten und keine über die Durchführung der laufenden Programme hinausgehenden zusätzlichen Aufgaben auferlegt. Doch kann die Aufnahme von den von den Gemeinden zu bestimmenden Schwerpunkten in das Modernisierungsprogramm auch davon abhängig gemacht werden, daß sie die Modernisierung in den Schwerpunkten beratend, ordnend oder auf andere Weise fördert. Das Ausmaß dieser Belastungen hängt von dem Engagement der einzelnen Gemeinden ab.

Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf — Drucksache 7/4550 — in der anliegenden Fassung anzunehmen,
2. den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 7/4551 — für erledigt zu erklären,
3. die zu den Entwürfen eingegangenen Petitionen für erledigt zu erklären.

Bonn, den 9. Juni 1976

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Schneider	**Dr. Klein (Stolberg)**	**Krockert**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz — WoModG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

Grundsätze und Begriffsbestimmungen

§ 1

Förderung der Wohnungsmodernisierung als öffentliche Aufgabe

Bund und Länder fördern die Modernisierung von Wohnungen, um die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen zu verbessern und dadurch zur Erhaltung von Städten und Gemeinden beizutragen.

§ 2

Förderungsfähige Wohnungen

(1) Förderungsfähig sind, ungeachtet ihrer Rechtsform, alle Wohnungen, die zur dauernden Führung eines Haushalts geeignet und bestimmt sind.

(2) Die für Wohnungen getroffenen Bestimmungen gelten für Wohnheime und einzelne Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus dem Inhalt oder dem Zweck einzelner Vorschriften dieses Gesetzes etwas anderes ergibt.

§ 3

Modernisierung, Instandsetzung

(1) Modernisierung im Sinne dieses Gesetzes ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern.

(2) Instandsetzung im Sinne dieses Gesetzes ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wieder herstellen.

(3) Maßnahmen der Instandsetzung, die durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnungen verursacht werden, fallen unter die Modernisierung im Sinne dieses Gesetzes.

(4) Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung können sich auch auf Gebäudeteile außerhalb der Wohnung, auf zugehörige Nebengebäude, auf das Grundstück und auf dessen unmittelbare Umgebung erstrecken, sofern sie den Wohnungen zugute kommen.

(5) Wird durch eine Modernisierung ein Ausbau im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewirkt, so sind die durch den Ausbau modernisierten Wohnungen neugeschaffener Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

§ 4

Modernisierungsmaßnahmen

(1) Bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen erhöhen, sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

1. des Zuschnitts der Wohnung,
2. der Belichtung und Belüftung,
3. des Wärmeschutzes,
4. des Schallschutzes,
5. der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
6. der sanitären Einrichtungen,
7. der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
8. der Funktionsabläufe in Wohnungen,
9. der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt.

Zu den baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen erhöhen, kann der Anbau gehören, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau eines notwendigen Aufzugs erforderlich ist. Der Gebrauchswert von Wohnungen kann auch durch besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen erhöht werden, wenn die Wohnungen auf Dauer für sie bestimmt sind.

(2) Bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, sind insbesondere die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen.

§ 5

Förderung der Modernisierung

(1) Bund und Länder fördern die Modernisierung durch

1. Mittel ihrer Haushalte oder ihrer Finanzierungsinstitute,
2. Bürgschaften,
3. Wohnungsbauprämien,
4. Steuer- und Gebührenvergünstigungen.

(2) Die Förderung durch Einsatz von Haushaltsmitteln und durch Bürgschaften bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes. Das gleiche gilt für die Förderung mit Mitteln der in Absatz 1 Nr. 1 bezeichneten Finanzierungsinstitute, zu deren Verbilligung Haushaltsmittel verwendet werden. Die Förderung durch Wohnungsbauprämien, Steuer- und Gebührenvergünstigungen bestimmt sich nach den hierfür maßgebenden Rechtsvorschriften.

(3) Programme und Maßnahmen des Bundes, der Länder, ihrer Finanzierungsinstitute und der Gemeinden, in denen sie die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung mit anderen als den zur Durchführung dieses Gesetzes bestimmten Mitteln fördern, werden von diesem Gesetz nicht berührt, soweit sich nicht aus den einzelnen Vorschriften etwas anderes ergibt.

ZWEITER ABSCHNITT
Bundesmittel und Bundesbürgschaften

§ 6
Finanzhilfen des Bundes

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der von den Ländern nach diesem Gesetz geförderten Modernisierung. Die Mittel des Bundes werden den Ländern nach Maßgabe des Bundeshaushaltsplans und auf Grund von Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Hälfte der Aufwendungen für die Förderung zur Verfügung gestellt.

§ 7
Verteilung der Bundesmittel

(1) Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister verteilt die Bundesmittel auf die einzelnen Länder.

(2) Die Bundesmittel sind nach einem für alle Länder in gleicher Weise geltendem Maßstab zu verteilen, der vornehmlich der Zahl der modernisierungsbedürftigen Wohnungen Rechnung trägt. Der Maßstab ist durch Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern festzulegen; dabei sind vorhandene Ergebnisse bundeseinheitlicher amtlicher Statistiken zu berücksichtigen.

§ 8
Bundesbürgschaften

(1) Der Bund kann sich an der von den Ländern nach diesem Gesetz geförderten Modernisierung und Instandsetzung durch Rückbürgschaften für Bürgschaften beteiligen, die die Länder nach § 13 Abs. 3 und 4 übernehmen.

(2) Die Bürgschaften des Bundes werden nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes übernommen. Anträge auf Übernahme sind bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister zu stellen.

§ 9
Unterrichtung des Bundes

(1) Die für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörden unterrichten den für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister für jedes Kalenderjahr über die in die Schwerpunktprogramme (§ 11) aufgenommenen Schwerpunkte und über die Verwendung der nach diesem Gesetz eingesetzten Mittel.

(2) Bei der Unterrichtung über den Einsatz der Mittel sind, getrennt nach Förderungsfällen innerhalb und außerhalb von Schwerpunkten, die Zahl und Art der modernisierten Wohnungen, die Art und Kosten der geförderten Modernisierung, die Höhe der dafür eingesetzten Förderungsmittel sowie die Eigentümer nach Gruppen anzugeben. Die Angaben sind für die eingesetzten Mittel getrennt nach Landkreisen und kreisfreien Städten zu machen.

DRITTER ABSCHNITT
Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung

§ 10
Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Modernisierung darf nur gefördert werden, wenn

1. die Wohnungen wesentlich verbessert werden,
2. die Kosten der Modernisierung im Hinblick auf die wesentliche Verbesserung und die Nutzungsdauer der Wohnungen vertretbar sind,
3. die Finanzierung der Modernisierung gesichert ist und
4. die Wohnungen nach der Modernisierung nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die angemessene Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung geeignet sind.

(2) Unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 ist die Modernisierung mit Vorrang zu fördern, wenn

1. Mißstände in solchen Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprechen oder
2. das Gebäude wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten ist oder
3. soziale Härten, die sich aus den Wohnverhältnissen ergeben, durch die Modernisierung beseitigt werden oder
4. durch die Förderung untragbare Erhöhungen der Mieten oder Belastungen vermieden werden oder

5. die Modernsierung im Interesse der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde liegt.

Werden in Satz 1 bezeichnete Modernisierungsvorhaben von mehreren Eigentümern zur Einsparung von Kosten nach einem einheitlichen Plan zeitlich abgestimmt durchgeführt, so sollen sie bei der Förderung bevorzugt werden.

(3) Sind nicht nur Maßnahmen zur Modernisierung, sondern auch notwendige Instandsetzungen durchzuführen, hat sich der Eigentümer bei der Förderung der Modernisierung auch dazu zu verpflichten. Notwendige Instandsetzungen sollen in die Förderung einbezogen werden, soweit der Modernsierungszweck auf andere Weise nicht zu erreichen ist. Die Kosten der geförderten Instandsetzung dürfen 40 vom Hundert, bei Gebäuden von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung 60 vom Hundert der Kosten der geförderten Modernisierung nicht übersteigen.

(4) Der Eigentümer soll eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Kosten der Modernisierung und der Instandsetzung erbringen. Bei Mietwohnungen können auch Leistungen der Mieter zur Deckung der Kosten der Modernisierung, zu denen sie sich gegenüber dem Vermieter vertraglich verpflichtet haben, als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden, wenn der Eigentümer diese Leistungen ausreichend sichert.

§ 11

Bestimmung von Schwerpunkten

(1) Es ist Aufgabe der Gemeinden, in geeigneten Fällen Schwerpunkte für die Förderung der Modernisierung nach § 10 zu bestimmen. Dabei sind die Anregungen der Eigentümer angemessen zu berücksichtigen.

(2) Zu den Schwerpunkten dürfen nur zusammenhängende abgegrenzte Gemeindegebiete bestimmt werden, in denen

1. unter städtebaulichen Gesichtspunkten der Anteil der modernisierungsbedürftigen Wohnungen überwiegt,
2. die Modernisierungstätigkeit bisher unzureichend gewesen ist und
3. ein wesentlicher Teil der Wohnungen von Personen bewohnt wird, die sich im allgemeinen nur unzureichend mit angemessenem Wohnraum versorgen können, namentlich kinderreiche Familien und Personen mit geringem Einkommen.

Gemeindegebiete, in denen ausreichende Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen fehlen und auch nicht alsbald geschaffen werden, dürfen nicht zu Schwerpunkten bestimmt werden. Das gleiche gilt für Gemeindegebiete, die bereits als Sanierungsgebiet, städtebaulicher Entwicklungsbereich, Ersatzgebiet oder Ergänzungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz förmlich festgelegt worden sind.

(3) Die Schwerpunkte bedürfen der Anerkennung durch Aufnahme in das Modernisierungsprogramm, das von den zuständigen obersten Landesbehörden aufgestellt und jährlich der Entwicklung angepaßt wird. Die zuständige oberste Landesbehörde hat hierbei die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Sie kann die Aufnahme in das Modernisierungsprogramm auch davon abhängig machen, daß die Gemeinde in den Schwerpunkten bei der Vorbereitung und Durchführung der Modernisierung beratend, ordnend oder in anderer Weise fördernd tätig wird.

§ 12

Einsatz der Mittel in Schwerpunkten und im Zonenrandgebiet

(1) Für die Förderung der Modernisierung in Schwerpunkten soll die zuständige oberste Landesbehörde in der Regel die Hälfte der insgesamt zur Förderung der Modernisierung nach diesem Gesetz bestimmten Mittel bereitstellen. Ist zu erwarten, daß die Mittel zur Förderung in Schwerpunkten in absehbarer Zeit nicht ausreichen, kann die zuständige oberste Landesbehörde die Reihenfolge des Einsatzes der für die Förderung in Schwerpunkten bereitgestellten Mittel regeln. Dabei ist die Investitionsbereitschaft der Eigentümer in den Schwerpunkten zu berücksichtigen. Ist die Aufnahme der Schwerpunkte in das Modernisierungsprogramm nicht von den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Satz 3 abhängig gewesen, kann auch ein Vorrang für die Schwerpunkte eingeräumt werden, in denen diese Voraussetzungen gegeben sind.

(2) Soweit die für Schwerpunkte bereitgestellten Mittel bis zu einem für jedes Kalenderjahr zu bestimmenden Zeitpunkt nicht in Anspruch genommen sind, können sie außerhalb der Schwerpunkte eingesetzt werden. Soweit die für die Förderung außerhalb von Schwerpunkten bereitgestellten Mittel nicht bis zu dem zu bestimmenden Zeitpunkt in Anspruch genommen sind, können sie in Schwerpunkten eingesetzt werden.

(3) Die oberste Landesbehörde soll einen angemessenen Teil der Förderungsmittel für das Zonenrandgebiet bereitstellen.

§ 13

Bewilligung der Mittel

(1) Die Mittel werden als Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus der Modernisierung bewilligt. Sie sind der Höhe nach so zu bemessen, daß die Erhöhung der Mieten oder Belastungen tragbar ist und in einem angemessenen Verhältnis zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnungen steht. Anstelle von Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen können auch Darlehen der in § 5 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Finanzierungsinstitute zur Deckung der Kosten der Modernisierung bewilligt werden, die mit Zuschüssen verbilligt worden sind.

(2) Die Mittel können auch als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung bewilligt werden, wenn eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt wird. Der Zinssatz der Darlehen ist entsprechend Absatz 1 Satz 2 zu bemessen. Im Darlehensvertrag soll vorbehalten werden, daß der Gläubiger den Zinssatz bis zum marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken erhöhen kann. Die Ausübung dieses Rechts ist nur zulässig, soweit die oberste Landesbehörde zugestimmt hat. Die oberste Landesbehörde hat vor der Zustimmung zu prüfen, ob im Hinblick auf die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung die sich ergebende höhere Miete nachhaltig erzielbar ist, und sicherzustellen, daß die Miete oder Belastung für die Bewohner zumutbar ist.

(3) Werden Mittel des Kapitalmarktes zur Deckung der Kosten einer geförderten Modernisierung eingesetzt, für die der Eigentümer keine ausreichende Sicherheit bestellen kann, können Bürgschaften übernommen werden.

(4) Wird die Instandsetzung in die Förderung einbezogen, sind die auf die Instandsetzung entfallenden Mittel in gleicher Weise wie die auf die Modernisierung entfallenden Mittel zu gewähren. Absatz 3 gilt entsprechend.

(5) Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln zur Förderung der Modernisierung oder Instandsetzung besteht nicht. Die Mittel sollen vor Beginn der baulichen Maßnahmen beantragt werden. Über die Bewilligung entscheiden die nach Landesrecht zuständigen oder von den Landesregierungen bestimmten Stellen.

§ 14
Miete nach der Modernisierung

(1) Bei der Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung von nicht preisgebundenen Wohnungen hat sich der Eigentümer zu verpflichten, nach der Modernisierung höchstens eine Miete zu erheben, die sich aus der vor der Modernisierung zuletzt vereinbarten Miete und dem nach Absatz 2 ermittelten Erhöhungsbetrag ergibt. Im übrigen bleiben die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 — Bundesgesetzbl. I S. 3603) unberührt.

(2) Der Erhöhungsbetrag kann ermittelt werden

a) nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe abzüglich der nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 6 jenes Gesetzes ermittelten Kürzungsbeträge oder

b) nach § 3 Abs. 1 jenes Gesetzes.

Bei der Ermittlung der Kürzungsbeträge gelten die in § 5 Abs. 2 Satz 2 bezeichneten Mittel der Finanzierungsinstitute als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(3) Die für die Instandsetzung aufgewendeten Kosten und die zur Förderung der Instandsetzung gewährten Mittel bleiben bei der Ermittlung der Miete unberücksichtigt.

(4) Die Verpflichtung nach Absatz 1 endet, wenn die Mittel als Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt werden, mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich die laufenden Aufwendungen vertragsgemäß durch die Gewährung der Mittel vermindern. Werden die Mittel als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung gewährt, endet die Verpflichtung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Mittel planmäßig vollständig zurückgezahlt werden.

§ 15
Vorzeitige Beendigung der Verpflichtungen für neubegründete Mietverhältnisse

(1) Wird ein Mietverhältnis über eine nicht preisgebundene Wohnung nach Ablauf von drei Jahren nach der Durchführung der Modernisierung neu begründet, so endet die nach § 14 Abs. 1 eingegangene Verpflichtung mit dem Beginn der Mietzeit, wenn der Eigentümer entsprechend der Art der ihm bewilligten Mittel

a) zuvor auf die noch ausstehenden, anteilig auf die Wohnung entfallenden Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen verzichtet,

b) das anteilig auf die Wohnung entfallende Darlehen zur Deckung der Kosten aufgrund einer zuvor eingegangenen Verpflichtung innerhalb von drei Monaten vollständig zurückgezahlt hat.

(2) Die für die Bewilligung der Mittel zuständige Stelle soll dem Eigentümer schriftlich bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Verpflichtung nach § 14 Abs. 1 entfallen ist.

§ 16
Überhöhte Miete

Verstößt der Eigentümer gegen die nach §§ 14 oder 15 eingegangenen Verpflichtungen, hat er dem Mieter den zuviel empfangenen Betrag zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung des Mieters, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

§ 17
Miete für preisgebundene Neubauwohnungen

(1) Die zulässige Miete für Wohnungen, die bei der Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung bereits für die in den §§ 25, 87 a oder 88 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Personenkreise zweckbestimmt sind, ist auch über die Dauer dieser Zweckbestimmung hinaus bis zum Ablauf des in § 14 Abs. 4 bezeichneten Zeitraums nur nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes und den zu ihrer Durchführung ergangenen Vor-

schriften zu ermitteln. Im Sinne dieser Vorschriften gilt die geförderte Modernisierung als eine Wertverbesserung, der die Bewilligungsstelle zugestimmt hat.

(2) Für Wohnungen, die nach § 3 Abs. 5 durch Ausbau geschaffen und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, sind anstelle der §§ 14 und 15 die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften über die Miete anzuwenden.

§ 18

Entziehung der Förderung

(1) Die Darlehen können fristlos gekündigt werden, wenn der Eigentümer gegen eine nach § 14 begründete Verpflichtung oder im Falle des § 17 gegen eine nach den Vorschriften für preisgebundene Neubauwohnungen begründete Verpflichtung schuldhaft verstoßen hat.

(2) Die Bewilligung der Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen kann für den Zeitraum widerrufen werden, in dem der Eigentümer gegen eine nach § 14 begründete Verpflichtung oder im Falle des § 17 gegen eine nach den Vorschriften für preisgebundene Neubauwohnungen begründete Verpflichtung schuldhaft verstoßen hat. Soweit die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen worden ist, sind diese zurückzuerstatten.

(3) Durch die Kündigung nach Absatz 1 und den Widerruf nach Absatz 2 werden der Inhalt und die Dauer der Verpflichtung nicht berührt. Die Kündigung und der Widerruf dürfen bei der Ermittlung der Miete nicht berücksichtigt werden.

§ 19

Freistellung

(1) Die für die Bewilligung der Mittel zuständige Stelle kann den Eigentümer auf seinen Antrag für alle oder einzelne Wohnungen von seiner Verpflichtung nach § 14 freistellen, soweit ein öffentliches Interesse daran nicht mehr besteht. Eine unbefristete oder unwiderrufliche Freistellung soll mit der Auflage verbunden werden, auf die noch ausstehenden Zuschüsse zu verzichten und die als Darlehen bewilligten Mittel in einer bestimmten angemessenen Frist zurückzuzahlen. Das gleiche gilt für die Freistellung in der Zeit, in der die Mietpreisbindung nach § 17 Abs. 1 über die Dauer der Zweckbestimmung nach den §§ 25, 87 a und 88 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hinausgeht.

(2) Hat der Eigentümer auf die noch ausstehenden Zuschüsse verzichtet und die als Darlehen bewilligten Mittel vorzeitig ohne rechtliche Verpflichtung vollständig zurückgezahlt, so ist er auf seinen Antrag von seiner Verpflichtung nach § 14 freizustellen, jedoch nicht vor Ablauf von fünf Jahren nach der Beendigung der Modernisierung.

VIERTER ABSCHNITT

Ergänzende Vorschriften

§ 20

Duldung der geförderten Modernisierung

(1) Der Mieter hat eine Modernisierung, die nach diesem Gesetz oder anderen Rechts- oder Verwaltungsvorschriften mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wird, zu dulden, es sei denn, daß deren Durchführung oder bauliche Auswirkung für die Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in den Gebäuden nicht zu rechtfertigen ist. Den Mitteln öffentlicher Haushalte stehen die in § 5 Abs. 2 Satz 2 bezeichneten Mittel der Finanzierungsinstitute gleich.

(2) Der Vermieter hat den Mieter zwei Monate vor der Durchführung der geforderten Modernisierung deren Art und Umfang schriftlich verbindlich mitzuteilen und dabei den geplanten Beginn und die voraussichtliche Dauer anzugeben. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, darf der Vermieter mit der Durchführung nicht vor dem Ablauf der Mietzeit beginnen.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge der geförderten Modernisierung machen muß, hat der Vermieter in einem angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten. Die Rechte des Mieters nach § 537 des Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.

(4) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von diesen Vorschriften abweichen, sind für die geförderte Modernisierung unwirksam.

§ 21

Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte

Die in diesem Gesetz für Eigentümer getroffenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige Verfügungsberechtigte. Die für Mieter getroffenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige schuldrechtlich Nutzungsberechtigte. Die für Mietwohnungen, Mietverhältnisse und Mieten getroffenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige schuldrechtlich nicht nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen, sonstige vergleichbare schuldrechtliche Nutzungsverhältnisse und sonstige Nutzungsentgelte. Die Sätze 1 bis 3 gelten jedoch nicht, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck der einzelnen Vorschriften etwas anderes ergibt.

§ 22

Sondervorschrift für Berlin

Werden im Land Berlin Mittel zur Förderung der Modernisierung von preisgebundenen Wohnungen,

die bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, und von preisgebundenen Wohnungen, die in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden sind, bewilligt, so gelten die für diese Wohnungen bestehenden Mietpreisvorschriften; solange die Rechtsverordnung nach § 28 nicht erlassen ist, ist § 11 Abs. 3 der Altbaumietenverordnung Berlin mit der Maßgabe anzuwenden, daß die nach diesem Gesetz gewährten Mittel entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zu berücksichtigen sind. Für die Zeit nach der Aufhebung der Mietpreisvorschriften hat sich der Eigentümer nach § 14 Abs. 1 zu verpflichten; § 14 Abs. 4 gilt insoweit entsprechend. Die Förderung kann auch entzogen werden, wenn der Eigentümer gegen die Mietpreisvorschriften mit der bezeichneten Maßgabe schuldhaft verstoßen hat; § 18 gilt insoweit entsprechend.

FÜNFTER ABSCHNITT

Änderung anderer Gesetze

§ 23

Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau

In § 2 a des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 418), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 909), wird folgender Absatz 9 angefügt:

„(9) Die Mittel können auch für die Modernisierung von Bergarbeiterwohnungen und anderen Wohnungen, die für Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues bestimmt oder nach Rechtsgeschäft zur Verfügung zu halten sind, sowie für Bergmannswohnungen (§ 24) eingesetzt werden. Sie können als Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder, wenn eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt wird, als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung, in besonderen Fällen auch als Zuschüsse gewährt werden. Die §§ 4, 5 und 14 gelten entsprechend."

§ 24

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes zur Verbesserung der Haushaltsstruktur — Haushaltsstrukturgesetz — vom 18. Dezember 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 3091), wird wie folgt geändert:

In § 6 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz werden nach dem Wort „Kleinwohnungen" die Worte „und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom ... (Bundesgesetzbl. I S. ...)" eingefügt.

§ 25

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung vom 5. September 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2165), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes vom 20. April 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1054), wird wie folgt geändert:

§ 51 Abs. 1 Ziff. 2 Buchstabe q Satz 1 erhält die folgende Fassung:

„über erhöhte Absetzungen bei Aufwendungen für den Einbau von Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 40 Abs. 1 Buchstaben a bis d sowie f und g des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617, 1858), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 737), — im Saarland im Sinne des § 21 Abs. 1 Buchstaben a bis d sowie f und g des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 737), — von Fahrstuhlanlagen bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen und von Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie für den Umbau von Fenstern und Türen, für den Anschluß an die Kanalisation oder die Wasserversorgung und für Maßnahmen, die ausschließlich zum Zweck des Wärme- oder Lärmschutzes vorgenommen werden."

§ 26

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

§ 29 a des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 17. November 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 2867), wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 werden die Worte „aus den Absätzen 2 und 3" durch die Worte „aus den Absätzen 2 bis 4" ersetzt.

2. Folgender Absatz 4 wird angefügt:

   „(4) Eine Leistung, die der Mieter als anerkannten Ersatz der Eigenleistung nach § 10 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom ... (Bundesgesetzbl. I S. ...) erbringt, ist zulässig."

§ 27

Änderung des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau

Das Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 273), zuletzt geändert durch Artikel IV des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965 vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 945), wird wie folgt geändert:

1. Dem § 1 wird folgender Absatz 5 angefügt:

   „(5) Geschäfte, die überwiegend eine mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Modernisierung von Wohnungen oder Wohnräumen betreffen, sind ebenfalls von den in der Kostenordnung bestimmten Gerichtsgebühren mit Ausnahme der Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren befreit."

2. § 3 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

      „3. im Falle des § 1 Abs. 5 durch eine Bescheinigung der Stelle, die die Modernisierung gefördert hat;".

      Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 4.

   b) In Absatz 2 werden hinter den Worten „Buchstaben b und c" die Worte „und Nummer 3" eingefügt.

§ 28

Änderung der Altbaumietenverordnung Berlin

Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates im Einvernehmen mit dem Senat von Berlin die Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin (Altbaumietenverordung Berlin — AMVOB) vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970), insbesondere zur Anpassung an dieses Gesetz und an das seit Erlaß der Verordnung geänderte Mietpreisrecht zu ändern und zu ergänzen.

SECHSTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 29

Stadtstaatenklausel

(1) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzes über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(2) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.

§ 30

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 31

Geltung im Saarland

Dieses Gesetz gilt im Saarland mit folgenden Maßgaben:

1. Soweit dieses Gesetz auf Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verweist, gelten jeweils die entsprechenden Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung vom 7. März 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 737).
2. Soweit dieses Gesetz auf § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, auf Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und auf die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften, insbesondere die Zweite Berechnungsverordnung verweist, sind die Rechts- und Verwaltungsvorschriften weiter anzuwenden, die im Saarland für die betroffenen Wohnungen vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes maßgebend waren.
3. Die Vorschriften dieses Gesetzes für preisgebundene Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, gelten im Saarland für die öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sowie für die in § 51 a des genannten Gesetzes bezeichneten steuerbegünstigten Wohnungen.

§ 32

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt, soweit sich nicht aus dem Absatz 2 etwas anderes ergibt, am 1. Januar 1977 in Kraft.

(2) Die Vorschriften der §§ 11 und 23 treten am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.